

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Elmshorn

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Baugebietes im Stadtbereich ist aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 2).

#### 1.2 Ursachen der Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gelände beidseitig der Kleinen Gärtnerstraße mit Teilflächen des nördlich gelegenen Gewerbegebietes erfolgt zur Sicherung der Flächen für das Teilstück der Hauptverkehrsflächen (4-spurige Nordtangentebrücke) vom Bundesbahngelände bis zur Einbindung in die Osttangente (Friedensallee) gem. Generalverkehrsplan von 1964/65 sowie 1972/73.

### 2. Städtebauliche Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 21.6.1961 - Az.: IX /34 ha - 312/2 - 09.15 - genehmigten Flächennutzungsplanes (Aufbauplan 60) und der 26. Änderung zum Aufbauplan 1960 aufgestellt wird, erfaßt ein Teilstück des zu schaffenden Tangentenringes, der folgende Funktionen erfüllen soll:

Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Innenstadt und damit zügige Abwicklung des gesamten Verkehrsablaufes,

Verteiler für die Andienung der Anlieger und Besucher des Stadtkerns über entsprechend ausgestaltete Verkehrsadern im Innenbereich.

Die Berücksichtigung der Gesamtsituation erfordert, das Tangentensystem so dicht wie möglich an die eigentliche Kernzone heranzulegen, wobei gleichzeitig der Schaffung entsprechenden Parkraumes für den ruhenden Verkehr als Auffangparkplätze am Tangentensystem und für Kurzparker an Hauptverkehrsadern im Stadtkernbereich (Kernring) besondere Bedeutung zukommt.

Der erste Teilabschnitt dieses Tangentenringes ist durch den Bau der Osttangente (Friedensallee, Mühlendamm, Mühlenkamp sowie Steindamm) bereits fertiggestellt.

Einen weiteren Abschnitt des Tangentenringes bildet die Nordtangente, die, beginnend an der Straße Flamweg, auf der Gärtnerstraße verlaufend die Eisenbahn überqueren und über die Kleine Gärtnerstraße in der Höhe des Friedhofes an die Osttangente anbinden soll. Entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung soll die Nordtangentebrücke 4-spurig mit einer Gesamtbreite von 18,50 m (2,50 m Gehweg, 2 x 6,75 m Fahrbahnen und 2,50 m Gehweg) gebaut werden.

Vordringlich ist das Brückenbauwerk über die Bundesbahn, da voraussichtlich in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts der Übergang Bauerweg/Schulstraße den wachsenden inn-erstädtischen und Durchgangsverkehr nicht mehr bewältigen kann.

~~Die angrenzenden Baugebiete werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Emissionen sowie Immissionen und der vorhandenen baulichen Strukturen planerisch arrondiert, d.h..~~

~~nördlich der Brücke ist ein GE-Gebiet sowie ein WA-Gebiet vorgesehen. Letzteres wird hinsichtlich der Bebaubarkeit soweit zurückgenommen, daß die Beeinträchtigung auf ein vertretbares Maß gem. DIN 18005 gehalten werden kann. Zusätzlich ist an der Straßenbegrenzungsseite dieses Geländes die Anpflanzungspflicht von Bäumen und Sträuchern vorgesehen;~~

~~südlich der Brücke werden die vorhandenen Strukturen GE-Gebiet, MI-Gebiet sowie Gemeinbedarf/Kirche festgeschrieben. Dabei müssen die Neubauten zwischen Schillerstraße und Goethestraße architektonisch so gestaltet werden, daß die Räume zum täglichen Aufenthalt von Menschen eindeutig nach Süden angeordnet werden.~~  
Änderungsvermerk siehe Seite 5

### 3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

#### 3.1 Umlegung und Enteignung

Für die Flächen, die sich noch im privaten Eigentum befinden und für öffentliche Zwecke oder Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet das Umlegungs- bzw. Enteignungsverfahren gem. §§ 45 ff sowie §§ 85 ff BBauG vom 23.6.1960 statt.

Die geplanten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarung erreicht werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses (Anlage 2) zu ersehen.

#### 3.2 Vorkaufsrecht

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen finden, soweit erforderlich, die Maßnahmen gem. §§ 24 ff BBauG Anwendung.

### 4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

#### 4.1 Zusammenfassung

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören:  
Gründerwerb, Abbruch baulicher Anlagen, Entschädigung fortfallender Bäume und Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen.

4.2 Kostenberechnung im einzelnen

4.2.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrs-  
flächen einschl. der öffentlichen Parkplätze

Nordtangente  $3.840 \text{ m}^2 \times 70 \text{ DM/m}^2 = 268.800 \text{ DM}$   
restl. Fläche  $1.125 \text{ m}^2 \times 70 \text{ DM/m}^2 = 78.750 \text{ DM}$

347.550,-- DM

4.2.2 Entschädigung für fortfallende Bäume und  
Anpflanzungen für Straßenbegleitgrün

300.000,-- DM

4.2.3 Abbruch baulicher Anlagen

Haupt- und Nebengebäude

712.000,-- DM

4.2.4 Straßenbau

Nordtangente-Brücke (18,50 m br.)  
 $1.129 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ DM/m}^2 = 1.467.700 \text{ DM}$

Stützwände (einschl. Industrie-  
straße)  
 $153 \text{ lfdm.} \times 3.000 \text{ DM/lfdm.} = 459.000 \text{ DM}$

Erdaufschüttung in den  
Rampengebieten  
 $8.110 \text{ m}^3 \times 20 \text{ DM/m}^3 = 162.200 \text{ DM}$

Ausbau in dem Rampengebiet bis  
Anbindung Friedensallee (ein-  
schließlich Regenwasserablei-  
tung)  
 $220 \text{ lfdm.} \times 2.000 \text{ DM/lfdm.} = 440.000 \text{ DM}$

Industriestraße (12,00 m br.)  
 $110 \text{ lfdm.} \times 350 \text{ DM/lfdm.} = 38.500 \text{ DM}$

Goethestraße (10,00 m br.)  
 $90 \text{ lfdm.} \times 800 \text{ DM/lfdm.} = 72.000 \text{ DM}$

Öffentliche Parkplätze  
 $40 \text{ Pl.} \times 1.700 \text{ DM/Pl.} = 68.000 \text{ DM}$

Öffentl. Fußweg unter der  
Brücke  
 $20 \text{ lfdm.} \times 150 \text{ DM/lfdm.} = 3.000 \text{ DM}$

2.775.400,-- DM

4.2.5 Kanalbau (Trennsystem)

Schillerstraße  
 $100 \text{ lfdm.} \times 300 \text{ DM/lfdm.} = 30.000 \text{ DM}$

Industriestraße  
 $110 \text{ lfdm.} \times 300 \text{ DM/lfdm.} = 33.000 \text{ DM}$

Goethestraße  
90 lfm. x 300 DM/lfm. = 27.000,-- DM  
90.000,-- DM

Die Straßenbeleuchtungskosten sind in den  
einzelnen lfm.-Preisen enthalten.

Gesamtkosten 4.224.950,-- DM  
=====

Die Straßen- und Brückenbaukosten/Nordtangente

Grunderwerb 268.800,-- DM  
Abbruch/Gebäude 712.000,-- DM  
Straßen- und  
Brückenbau 1.928.900,-- DM

von insgesamt 2.909.700,-- DM werden voraussichtlich wie folgt  
=====

finanziert:

Bundesrepublik Deutschland 66,66% = 1.939.800,-- DM  
Deutsche Bundesbahn 33,33% = 969.900,-- DM  
insgesamt 2.909.700,-- DM  
=====

Im einzelnen stellt sich die endgültige Finanzierung wie folgt dar:

1. Nordtangentenbrücke (Fahrbahnen einschl. der Teile der Gehwege,  
die als Schutzstreifen gelten, jedoch ohne die Mehrarbeiten der  
Gehwege):
  - 1/3 Bund nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
  - 1/3 Bund als Baulastträger (Ersatz der Verbindung Schulstraße/Bauerweg)
  - 1/3 Bundesbahn nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
2. Fußgänger- und Radfahrtunnel Schulstraße/Bauerweg:
  - 1/3 Bund nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
  - 1/3 Bundesbahn nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
  - ca. 1/6 Bund als Straßenbaulastträger für die Radwege
  - ca. 1/6 Stadt Elmshorn als Straßenbaulastträger für die Bürgersteige
3. Wendehammer Klaus-Groth-Promenade und Bockelpromenade, Tunnel  
Klaus-Groth-Promenade/Gärtnerstraße, Rampen Klaus-Groth-Promenade  
und Bockelpromenade sowie die über die Randstreifenbreite hinaus-  
gehenden Mehrbreiten der Bürgersteige auf der Straßenbrücke  
Gärtnerstraße:
  - 1/3 Bund nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
  - 1/3 Bundesbahn nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz
  - 1/3 Stadt Elmshorn als Straßenbaulastträger

Für alle Baumaßnahmen wird als Baulastträger die Stadt Elmshorn auf-  
treten.

Für die restlichen von der Stadt Elmshorn durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Beiträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.

An den Kosten der weiteren auszubauenden Straßen ist die Stadt Elmshorn mit 10% gemäß § 129 Abs. 1 BBauG vom 23. 6. 1960 beteiligt.

Elmshorn, den 28.10.1977

Stadt Elmshorn  
Der Magistrat  
Bauverwaltungsamt

I.V.

(Dr. Lutz)  
Erster Stadtrat



F.A.  
*Pollmann*

(Pollmann)  
Amtsrat

Gemäß Beschluß des Stadtverordneten-Kollegiums vom 15.6.1978 wird Ziffer 2 nach dem vorletzten Absatz wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die angrenzenden Baugebiete werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Emissionen sowie Immissionen und der vorhandenen baulichen Strukturen planerisch arrondiert, d.h. z.B.

südlich der Brücke werden die vorhandenen Strukturen GE-Gebiet, MI-Gebiet sowie Gemeinbedarf/Kirche festgeschrieben. Dabei müssen die Neubauten zwischen Schillerstraße und Goethestraße architektonisch so gestaltet werden, daß die Räume zum täglichen Aufenthalt von Menschen eindeutig nach Süden angeordnet werden.

Für die ein- und zweigeschossigen Mischgebiete ist eine Geschoßflächenzahl von 0,68 bzw. 0,75 festgesetzt. Städtebauliche Gründe rechtfertigen gem. § 17 (8) der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 die Überschreitung der Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 (1) vorstehender Verordnung, weil die kleinparzellierten Grundstücke bereits beim Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren und nur so eine grundstücksbezogene Bebauung realistisch erfolgen kann.

Elmshorn, den 21.6.1978

In Vertretung

(Dr. Lutz)  
Erster Stadtrat

